

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1608號

原告 頂義實業股份有限公司

法定代理人 顏明娟

訴訟代理人 陳培芬律師

被告 順發紀企業有限公司

法定代理人 吳雨緹

上列當事人間請求辦理公司遷出變更登記事件，本院於民國112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將公司登記地址自門牌號碼臺南市○區○○路00○0號辦理遷出變更登記。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：緣門牌號碼臺南市○區○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，原告於民國110年6月22日，將系爭房屋續租與被告，租賃期間自110年7月1日起至112年6月30日止，約定每月租金新臺幣（下同）7萬5,000元（下稱系爭租約），系爭租約於112年6月30日租期屆滿後，被告雖已將系爭房屋點交返還與原告，惟被告未依系爭租約第14條約定，於租約屆滿後1個月內之期限，將公司設立登記地址自系爭房屋辦理遷移變更或註銷，顯已違約，原告於112年8月

01 24日委請律師再度催告被告履行系爭租約之上開遷出變更登
02 記義務，被告收受催告函迄今仍未辦理公司設立登記地址變
03 更，爰依民法第767條第1項中段規定，請求被告將公司登記
04 地址自系爭房屋辦理遷出變更登記。並聲明：被告應將公司
05 登記地址自門牌號碼臺南市○區○○路00○0號辦理遷出變
06 更登記。

07 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，依其先前提出之
08 書狀答辯內容略以：被告因經營不善，於112年5月31日結束
09 營業並辦理暫停業1年，有請會計師辦理註銷營業，但因向
10 銀行貸款近400萬元，無力償還而無法辦理遷出變更登記。
11 並聲明：原告之訴駁回。

12 三、原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之臺南市政府
13 財政稅務局111年房屋稅繳款書、系爭租約之租賃契約書及
14 公證書、陳培芬律師事務所（112）康法字第13號函、中華
15 郵政掛號郵件收件回執、經濟部商工登記工事資料查詢服務
16 之兩造公司資料、系爭房屋之第一類登記謄本、兩造公司之
17 變更登記表在卷可稽（訴字卷第19頁至第35頁、第59頁至第
18 63頁、第67頁至第69頁），本院依上開調查證據之結果，堪
19 信原告之主張為真實。被告雖辯稱：因積欠銀行貸款近400
20 萬元，無力償還而無法辦理遷出變更登記等語，惟未表明被
21 告積欠貸款與無法辦理遷出變更登記二者間有何關聯性，亦
22 未表明其答辯之法律上依據為何，難認有據。

23 四、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
24 條第1項中段定有明文。另依兩造間系爭租約第14條約定，
25 租約屆滿或終止租賃契約時，乙方（即被告）應於1個月內
26 負責辦妥撤銷設立於該租賃物之工廠營利事業登記及經濟部
27 公司執照等各種機關登記之執照。查系爭建物為原告所有，
28 被告於系爭租約期滿後，兩造間租賃法律關係已消滅之情形
29 下，仍無正當理由將公司地址登記於原告所有之系爭建物，
30 依一般社會常情，對建物之使用收益確有不利，而妨害原告
31 就系爭房屋使用、收益等所有權能之圓滿行使，原告請求被

01 告將公司登記地址自系爭建物辦理遷出變更登記，應屬有
02 據。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段之規定，請求被告
04 應將公司地址自門牌號碼臺南市○區○○路00○0號辦理遷
05 出變更登記，為有理由，應予准許。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
09 第1項前段、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 11 月 14 日
11 民事第二庭 法 官 陳品謙

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 15 日
18 書記官 黃心瑋